

Projectbesluit
Bouw woning Molenberg te Baarlo
Gemeente Peel en Maas

Projectbesluit

Bouw woning Molenberg te Baarlo

Gemeente Peel en Maas

Rapportnummer: 211x04017

Datum: 20 juni 2011

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. R. Peeten

Projectteam BRO: Dhr. P. van de Ligt en dhr. B. Hartkamp

Trefwoorden: Projectbesluit, woningbouw, Molenberg, Baarlo, gemeente Peel en Maas

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte 4

Beknopte inhoud: Projectbesluit voor de bouw van een woning aan de Molenberg te Baarlo, gemeente Peel en Maas

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	6
2.3 Regionaal beleid	8
2.4 Gemeentelijk beleid	9
3. GEBIEDSPROFIEL	13
4. PROJECTPROFIEL	15
4.1 Projectomschrijving	15
4.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	17
5. ONDERZOEK	19
5.1 Economische uitvoerbaarheid	19
5.2 Wegverkeerslawaaï	19
5.3 Bodem	20
5.4 Milieuzonering	21
5.5 Externe veiligheid	23
5.6 Luchtkwaliteit	26
5.7 Leidingen en infrastructuur	28
5.8 Archeologie en cultuurhistorie	28
5.9 Natuur en landschap	30
5.10 Flora en fauna	31
5.11 Waterhuishouding	33
5.12 Verkeer en Parkeren	36
5.13 Duurzaamheid	36
6. AFWEGING BELANGEN	37

7. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN	39
7.1 Procedure	39
7.2 Overleg	39
7.3 Planstukken	40

BIJLAGEN

Bijlage 1: Brief Rijkswaterstaat
 Bijlage 2: Gemeentelijke reactie archeologie
 Bijlage 3: Voorschriften
 Bijlage 4: Verbeelding

Separate bijlagen:

Verkennd bodemonderzoek => Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau
 Archeologisch bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek => B&G
 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï => Curvers raadgevende ingenieurs

(op 16 juni 2009) met de bouw van een woning ter plaatse. De woning kan derhalve gerealiseerd worden middels een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro. Uiteindelijk zal de nieuwe woning in de integrale herziening van het bestemmingsplan "Kom Baarlo" worden opgenomen.

Een projectbesluit dient te allen tijde vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing en een geometrische plaatsbepaling van het projectgebied. De gemeente Peel en Maas heeft aangegeven dat het projectbesluit gepaard dient te gaan van een verbeelding en voorschriften conform SVBP 2008.

De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt: In hoofdstuk 2 wordt het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het gebiedsprofiel aan de orde, gevolgd door het projectprofiel in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden de resultaten van het onderzoek, dat ten behoeve van de planrealisatie verricht is, belicht. Tenslotte komt in hoofdstuk 6 de belangenafweging en in hoofdstuk 7 de te voeren procedure, het overleg en de planstukken aan de orde.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2 en § 2.3.) Bij het rijksbeleid wordt ingegaan op de Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006). In het kader van het regionaal beleid wordt ingegaan op de regionale woonvisie. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op het geldende bestemmingsplan.

2.1 Rijksbeleid

Het voorliggende initiatief is getoetst aan de beleidslijnen, zoals deze verwoord staan in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is d.d. 27 februari 2006 in werking getreden.

Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;

- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid is één nationaal belang in het projectgebied van toepassing. Dit nationale belang is afkomstig uit de Nota Ruimte:

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten: nieuwe functies of bebouwing dienen grotendeels geconcentreerd tot stand te komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

De woning wordt gerealiseerd in de kern Baarlo, aansluitend op bestaande bebouwing. Derhalve vindt er een (optimale) bundeling van verstedelijking plaats en bestaan er, vanuit het rijksbeleid, geen belemmeringen voor de realisatie aan de Molenberg in Baarlo.

Conclusie rijksbeleid

De woning wordt gerealiseerd op een open plek in de kern Baarlo. De nieuwe ontwikkeling komt dus tot stand in bestaand bebouwd gebied. Derhalve bestaan er vanuit de Nota Ruimte en de bijbehorende realisatie paragraaf geen belemmeringen ten aanzien van de realisatie van de woning.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

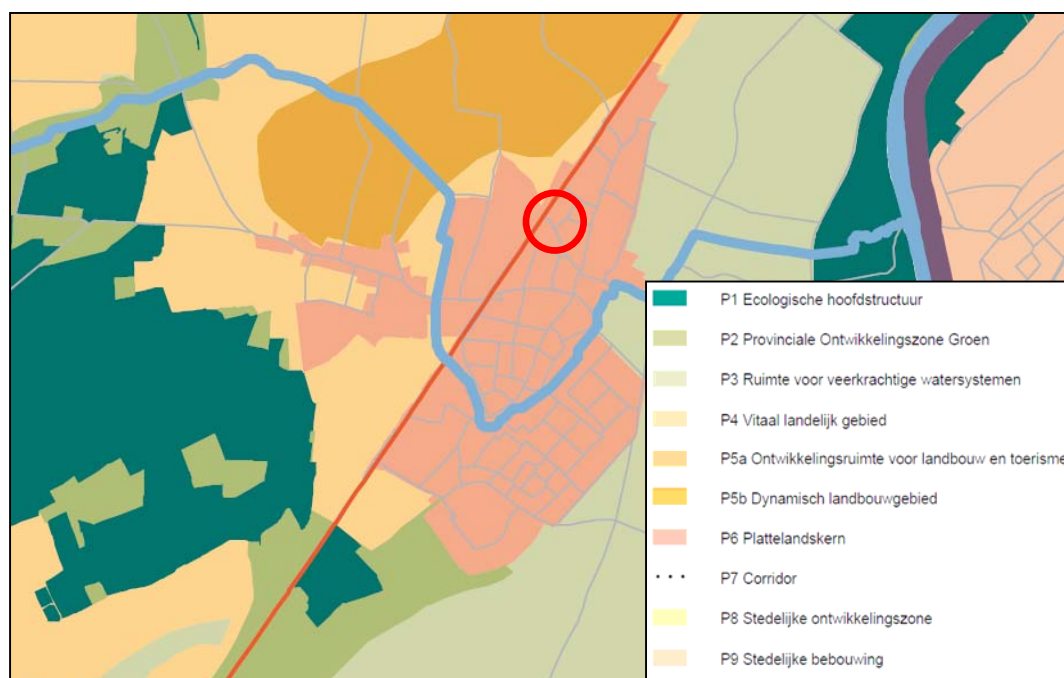
Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (vastgesteld op 17-18 december

2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro.

Met betrekking tot verstedelijking van en economische activiteiten in de landelijke gebieden wordt aangegeven in het POL2006 dat woningbouw en bedrijvigheid kan plaatsvinden binnen de contouren rondom de plattelandskernen.

De ambitie van de provincie op het gebied van wonen is te investeren in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en bijdragen aan het realiseren van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats. Voor Limburg wordt zowel een kwantitatieve als kwalitatieve opgave gezien. Hieraan moet worden voldaan op het niveau van de woningmarkten (via regionale woonvisies). Speerpunten hierin zijn herstructurering, een goede inpassing van nieuwe woningbouwlocaties, variatie in woonmilieus, op doelgroepen gerichte nieuwbouwdifferentiatie en duurzaam bouwen.

Nieuwe woningbouwlocaties moeten passen in de regionale behoefte aan woonmilieus. Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding. Nieuwe locaties moeten goed aanhaken op bestaande wegen en zo mogelijk het openbaar vervoer. De situering van nieuwe woningen moet passen binnen het bundelings- en contourenbeleid.



Afbeelding 2: POL-kaart perspectieven (actualisatie 2008) met indicatieve ligging projectgebied

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied negen perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden.

In het POL is de locatie gelegen binnen het perspectief 6 'Plattelandskernen'. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds door het contourenbeleid voor plattelandskernen. De bouw van de nieuwe woningen binnen perspectief 6, welke gericht zijn op de eigen bevolking, is toegestaan.

Conclusie provinciaal beleid

Het onderhavige project wordt gerealiseerd binnen de kern Baarlo. Aangezien het project tussen bestaande bebouwing in een plattelandskern wordt gerealiseerd en hiermee de openheid van het buitengebied wordt behouden, voldoet het aan het provinciaal beleid zoals verwoord in het POL.

2.3 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Venlo e.o. 2006-2009

Op 18 september 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Maasbree de 'Woonvisie Regio Venlo e.o. 2006-2009' vastgesteld. De woonvisie is door de provincie Limburg goedgekeurd, waardoor deze woonvisie het toetsingskader vormt voor woningbouwontwikkelingen.

Uit de Woonvisie blijkt dat de gestelde woningbouw aantallen voor de periode 2002-2005 niet gehaald zijn. Hieraan liggen een aantal verschillende oorzaken ten grondslag.

Voor de periode 2006-2009 bestaan er een 7-tal ambities in de regio:

- Behoud van leefbaarheid en daartoe benodigde voorzieningen;
- Bieden van een kwalitatief verantwoorde differentiatie aan woningen, met voldoende aandacht voor doelgroepen;
- Terugdringing van het negatief migratiesaldo, voor zover van toepassing;
- Afronding van bestaande en ontwikkeling van nieuwe plannen om de kwaliteit van de bestaande bebouwde omgeving te behouden en versterken;
- Uitvoering en ontwikkeling van plannen aangaande zorggerelateerde woningen;

- Uitvoering van plannen in het kader van Ruimte voor Ruimte;
- Voortgaande herstructurering.

Ook in de nieuwe Woonvisie ligt de nadruk op het oplossen van problemen binnen de bestaande woningvoorraad en binnen bestaand stedelijk gebied. Uit de analyse en opgave van de Woonvisie volgen de drie belangrijkste woont-hema's voor de komende periode:

- Woonbeleid met kwaliteit, onderzoek naar woonvoorkeuren, differentiatie in de buurten, bijzondere doelgroepen, duurzaamheid;
- Voortgang productie en herstructurering. Monitoring en actief ingrijpen bij stagnatie;
- Wonen, welzijn en zorg op maat. Ondersteunen, stroomlijnen en afstemmen van de vele lokale initiatieven voor het combineren van wonen, welzijn en zorg.

Voor wat betreft de aantallen te realiseren woningen zijn in de woonvisie een basisprogramma en ambitieprogramma opgenomen. Het basisprogramma bevat de minimale gewenste productie voor de gehele regio (3.200 woningen). Het ambitieprogramma komt hier bovenop en omvat voornamelijk contingenten voor specifieke projecten en beleidstaken (1.400 woningen).

Voor de (voormalige) gemeente Maasbree zijn in de periode 2006-2009 427 woningbouwcontingenten gereserveerd. Van dit aantal is circa 50% (213 contingenten) gereserveerd ten behoeve van inbreidings-, herstructurerings- en functieveranderingslocaties.

Conclusie regionaal beleid

Onderhavig project betreft een inbreidingslocatie waarvoor voldoende contingenten beschikbaar zijn.

2.4 Gemeentelijk beleid

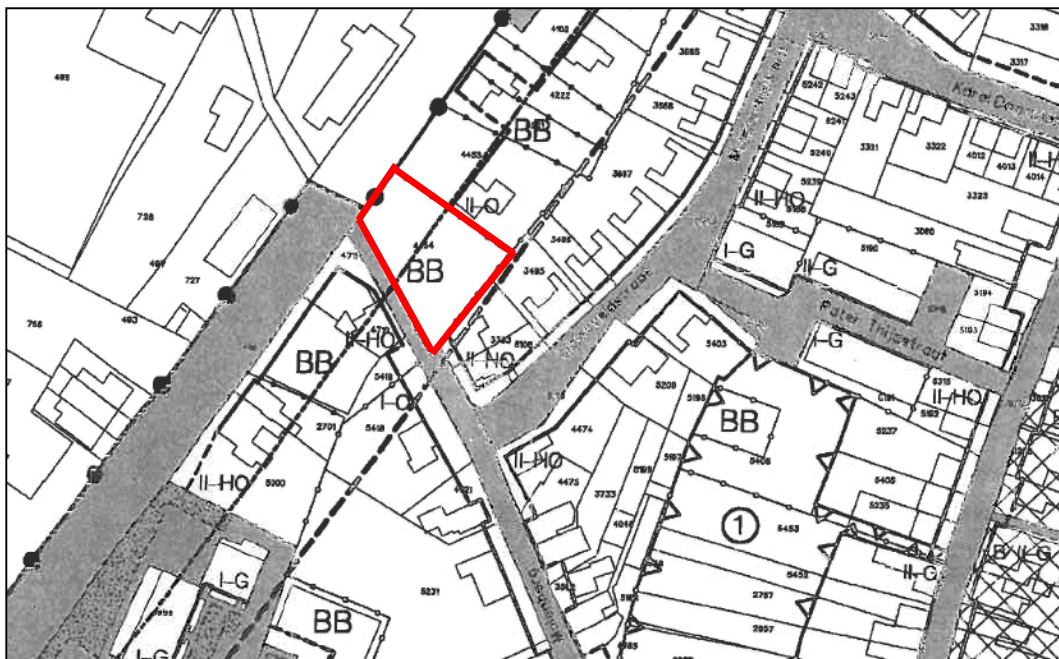
Woonvisie

In mei 2006 heeft het College van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Maasbree een collegebesluit genomen ten aanzien van nieuwe initiatieven voor woningbouw. Hierin is voor de kernen aangegeven dat aan de bouw van een individuele woning, mits planologisch verantwoord, in principe medewerking wordt verleend.

Vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen in het bestemmingsplan "Kom Baarlo 1998". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 19 september 2000 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasbree en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de

provincie Limburg op 22 mei 2001. De gronden waar de nieuwe woning gepland is, is bestemd als 'Wonen', met de aanduiding 'Bestaand Bedrijf (BB)'.



Afbeelding 4: uitsnede bestemmingsplankaart 'Kom Baarlo 1998', de ligging van het projectgebied is met rood weergegeven

De gronden die als 'Wonen' zijn aangeduid zijn bestemd voor:

- Woondoeleinden en aan huis gebonden beroepen;
- De inrichting en het gebruik als standplaats voor niet meer dan 3 woonwagens met bijbehorende voorzieningen binnen de op de plankaart aangeduide zone 'Woonwagenvoetpaden';
- De bestaande niet-woonfuncties, zoals aangeduid op de inventarisatiekaart en zoals hierna in de beschrijving in hoofdlijnen nader is omschreven;
- Bescherming van de ecologische waarden van de Kwistbeek en de Bosbeek.

De woonfunctie is binnen deze bestemming de hoofdfunctie. Aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan als ondergeschikte functie van de hoofdfunctie.

Ten aanzien van de bebouwing geldt dat voor het perceel niet is opgenomen in welke bebouwingscategorie deze valt. Ook zijn er geen bebouwingsgrenzen I en II aangeduid. Dit komt doordat er ten tijde van het opstellen van het plan geen bebouwing aanwezig was op het perceel.

De bouwvoorschriften bepalen dat de voorgevel van een hoofdgebouw moet worden gesitueerd in bebouwingsgrens I of op een afstand van maximaal 3 meter daarachter. Wanneer op de plankaart geen bebouwingsgrenzen zijn aangegeven, mag er niet worden gebouwd.

Op de plankaart een 25-meterlijn en een 50-meterlijn opgenomen, gemeten vanuit het hart van de Napoleonsbaan. Binnen 25 meter van de Napoleonsbaan mag niet worden gebouwd in verband met de veiligheid. Tussen de 25- en de 50-meterlijn mag enkel worden gebouwd met toestemming van de wegbeheerder.

Conclusie bestemmingsplan

Gezien het feit dat er in de bebouwingsvoorschriften geen bebouwingsmogelijkheden zijn gegeven, dient er een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden of een projectbesluit te worden genomen. In onderhavig geval is gekozen voor het opstellen van een projectbesluit zodat de in het projectbesluit planologische regeling te zijner tijd kan worden opgenomen in een integrale herziening van het bestemmingsplan "Kom Baarlo". Het bouwplan kan op deze manier op kortere termijn worden gerealiseerd als middels een nieuw bestemmingsplan.

Ook is voor de bouw van de woning toestemming nodig van de wegbeheerder om tussen de 25- en de 50-meterlijn te bouwen. Deze toestemming is gegeven bij brief van 12 maart 2009.

3. GEBIEDSPROFIEL

Het projectgebied ligt op de kruising van de Molenberg en de Napoleonsbaan Noord in Baarlo. Het gebied is gelegen ten noorden van het centrum van de kern Baarlo.

De kern Baarlo is één van de kernen in de gemeente Peel en Maas. Het projectgebied is gelegen in bebouwd gebied. De bebouwing in de omgeving laat zich kenmerken door woonhuizen.



Afbeelding 5: luchtfoto van de omgeving met globale ligging projectgebied

Het perceel ligt in de huidige situatie braak en heeft een oppervlakte van circa 850 m². Het gehele terrein is onverhard en was in het verleden in gebruik als taxistandplaats. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen van één en twee lagen met kap gesitueerd. Ten zuiden van de projectlocatie is een bedrijfsgebouw gevestigd dat gebruikt wordt voor de opslag van goederen.

Aan de overkant van de Napoleonsbaan Noord bevinden zich nog enkele woningen, waarna het buitengebied van de gemeente Peel en Maas begint.

Hieronder zijn enkele impressies van het projectgebied opgenomen.



Afbeelding 6 en 7: het projectgebied, gezien richting de Napoleonsbaan Noord



Afbeelding 8 en 9: impressie van de omgeving van het projectgebied, gezien richting het centrum van de kern Baarlo

4. PROJECTPROFIEL

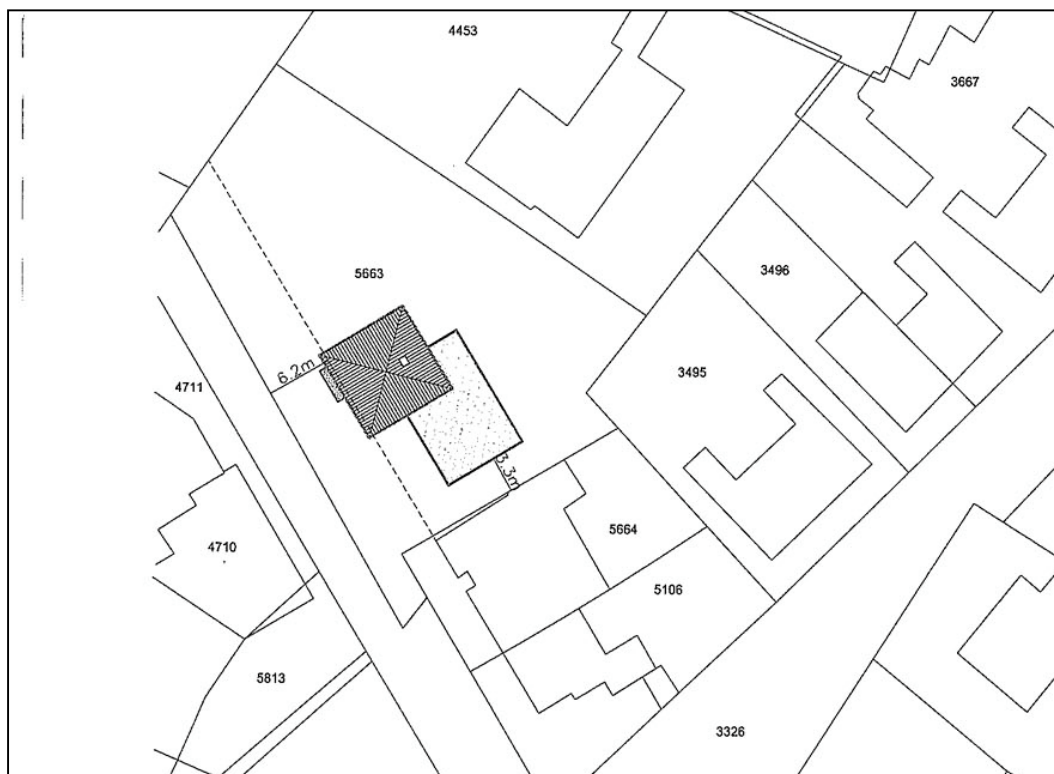
In het hoofdstuk projectprofiel worden achtereenvolgens het project en de stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing omschreven.

4.1 Projectomschrijving

Op de locatie was in het verleden een parkeerplaats voor taxi's gesitueerd. Op deze plek wordt een woning met een dubbele geschakelde garage gerealiseerd. De kavel waarop de woning wordt gerealiseerd heeft een oppervlakte van circa 550 m².

De woning die op het perceel mag worden opgericht krijgt een maximale inhoud van circa 620 m³. De goothoogte zal maximaal circa 6 meter bedragen en de nokhoogte maximaal 10 meter. Het grondoppervlak van de woning bedraagt circa 120 m².

Hieronder zijn enkele impressies opgenomen van de woning en van de situering op de kavel.



Afbeelding 10: de situering van de woning op de kavel



Afbeelding 11: aanzicht van de voorgevel van de woning



Afbeelding 12: aanzicht van de achtergevel van de woning



Afbeelding 13: aanzicht van de rechterzijgevel van de woning



Afbeelding 14: aanzicht van de linkerzijgevel van de woning

De woning is georiënteerd op de Molenberg, De ontsluiting van de woning vindt ook plaats via de Molenberg naar de Veldstraat. Via de Veldstraat is de Napoleonsbaan Noord goed bereikbaar.

Er wordt voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarmee voldaan wordt aan de door de gemeente gestelde parkeer normen.

De dubbele, geschakelde garage krijgt een oppervlakte van circa 55 m² en biedt plaats aan 2 auto's.

4.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

De te realiseren woning sluit aan op de bestaande (woon-)bebouwing Molenberg en de Napoleonsbaan Noord. Deze bestaat voornamelijk uit woningen van één en twee bouwlagen met een kap. Door de realisatie van de woning ter plaatse wordt een stedenbouwkundig gat in het bebouwingslint opgevuld. Een woning op het betreffende perceel biedt een fraaiere aanblik dan een onverhard en afgeschermd parkeerterrein.

De bebouwingsgrens van het naastgelegen pand aan de Molenberg is aangehouden voor de situering van de voorgevel.

Aan de Napoleonsbaan wordt de in het bestemmingsplan genoemde 25-meterlijn aangehouden, evenals bij de naastgelegen woning op nummer 27. Aan de Napoleonsbaan bestaat de bebouwing voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-één-kap

woningen van 1 bouwlaag met kap, terwijl de bebouwing aan de Molenberg bestaat uit woningen met 2 bouwlagen en een kap.

De bouw van de woning is uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt dan ook niet bezwaarlijk.

Concluderend kan gesteld worden dat de nieuwbouw van de woning vanuit stedenbouwkundig oogpunt past. De nieuwbouw sluit aan bij de provinciale en gemeentelijke inbreidingsgedachte. De realisatie van het project heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg op de omgeving.

5. ONDERZOEK

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een bestemmingsplan of projectbesluit dat nieuwe mogelijkheden voor woningbouw schept, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

De gemeente Peel en Maas zal met de initiatiefnemer van het plan een anterieure overeenkomst op basis van de Wro te sluiten. In deze overeenkomst zal worden verankerd dat de initiatiefnemer alle kosten en risico's met betrekking tot de grondexploitatie voor zich neemt.

5.2 Wegverkeerslawaaï

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De nieuw te bouwen woning wordt gebouwd in de onderzoekszone van de Napoleonsbaan Noord (N273).

Onderzoek

In het kader van voorliggend projectbesluit is er een onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï¹.

¹ Curvers Raadgevende ingenieurs, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï woning voor familie Peeten aan de Molenberg te Baarlo, 28 september 2010, Rapport: 29.076.1

Volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag op de berekende of gemeten geluidsbelasting een aftrek worden toegepast, voordat toetsing aan de in de Wet Geluidhinder gestelde normen ten aanzien van optredende geluidsbelasting op de gevel plaatsvindt.

De aftrek die mag worden toegepast, bedraagt voor wegen waar in het akoestisch onderzoek een snelheid voor de verschillende categorieën motorvoertuigen een lagere snelheid dan 70 km/h wordt gehanteerd: 5 dB(A).

Conclusie

Uit het onderzoek volgen, na aftrek van de bovengenoemde 5 dB(A), de volgende conclusies:

- De bouw van de woning is mogelijk;
- De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden;
- Er dient ontheffing te worden aangevraagd voor het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde;
- Er bevindt zich minimaal 1 slaapkamer aan de geluidsonbelaste zijde;
- Het aanhouden van voldoende afstand tussen de weg en het nieuwbouwplan is vanwege de stedenbouwkundige structuur niet mogelijk;
- Het plaatsen van geluidsschermen en/ of wallen langs deze weg is uit stedenbouwkundig en / of financieel oogpunt niet mogelijk.

Voor de rechter zijgevel wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Voor deze gevel hoeven geen aanvullende geluidwerende berekeningen plaats te vinden. Voor de overige gevels dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de maximaal toegestane binnenwaarden door toepassing van geluidwerende voorzieningen.

Indien de hogere grenswaarde wordt verleend door het bevoegd gezag, de gemeente Peel en Maas, bestaat er vanuit het aspect 'wegverkeerslawaaï' geen belemmeringen ten aanzien van de realisatie van onderhavig plan.

5.3 Bodem

Achtergrond

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een nieuw bestemmingsplan, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. Bij functiewijziging dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd conform NEN 5740.

Onderzoeksresultaten

Op 12 oktober 2009 is door Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek² conform NEN 5740 uitgevoerd.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie 'onverdacht' (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat tot vijf meter beneden maaiveld uit zand, met op 3,1 tot 3,5 meter beneden maaiveld een kleilaag.

Het geheel aan onderzoeksresultaten (o.a. veldwaarnemingen, aanvullende historische informatie en analyseresultaten getoetst aan het desbetreffende kader) geeft formeel aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen.

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, lood en PCB aangetoond.

Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de genoemde parameters echter niet overschreden, nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt derhalve als adequaat beoordeeld.

Conclusie

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw.

De constatering dat bepaalde gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan wel consequenties hebben bij eventuele grondafvoer; de vrijkomende grond is buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs multifunctioneel toepasbaar. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

5.4 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

² Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau, Verkennend NEN-bodemonderzoek Nieuwbouw aan de Molenberg nabij nr. 28 te Baarlo, 12 oktober 2009, opdrachtnummer: MA-3635

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' ;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het projectbesluit mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Uit een gebiedsanalyse blijkt dat in de nabijheid van het plangebied de volgende bedrijfsactiviteiten plaatsvinden:

Adres	Bedrijf	SBI-code	Norm afstand	Afstand tot projectgebied
Napoleonsbaan Noord 27 b	Taxi Peeten BV	6022	30 meter (geluid)	25 meter
Napoleonsbaan Noord 30	Terberg techniek Baarlo BV	501, 502, 504	30 meter (geluid)	140 meter
Napoleonsbaan Noord 38	Autogas Inbouw-service Baarlo	501, 502, 504	30 meter (geluid)	200 meter
Molenberg 19	D'n Blauwe Pater	52	10 (geluid)	160 meter
Molenveld-straat 19	Romoni	221	100 (geluid)	110 meter
Napoleonsbaan Noord 38	Rientjes Techniek BV	501, 502, 504	30 meter (geluid)	200 meter

Tabel 1: de bedrijven in een straal van 200 meter rondom de projectlocatie

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, ligt de nieuwe woning te dicht bij het bedrijf Taxi Peeten. Alhoewel het taxibedrijf niet meer ter plaatse gevestigd is en het gebouw wordt gebruikt voor opslagdoeleinden, is de bedrijfsbestemming nog gehandhaafd.

Er ligt een bestaande woning op een kortere afstand van dit bedrijf dan de nieuw te bouwen woning. Nieuwe woningen zijn dan niet van invloed op de bedrijfsvoering omdat in de milieuvergunningen van deze bedrijven rekening dient te worden gehouden met de meest dichtbij gelegen woning. Het bedrijf is daarom ook niet van invloed op de ontwikkeling van de nieuw woning.

Conclusie

Op basis van het aspect 'milieuzonering' bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de realisatie van de woning aan de Molenberg te Baarlo.

5.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen³ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

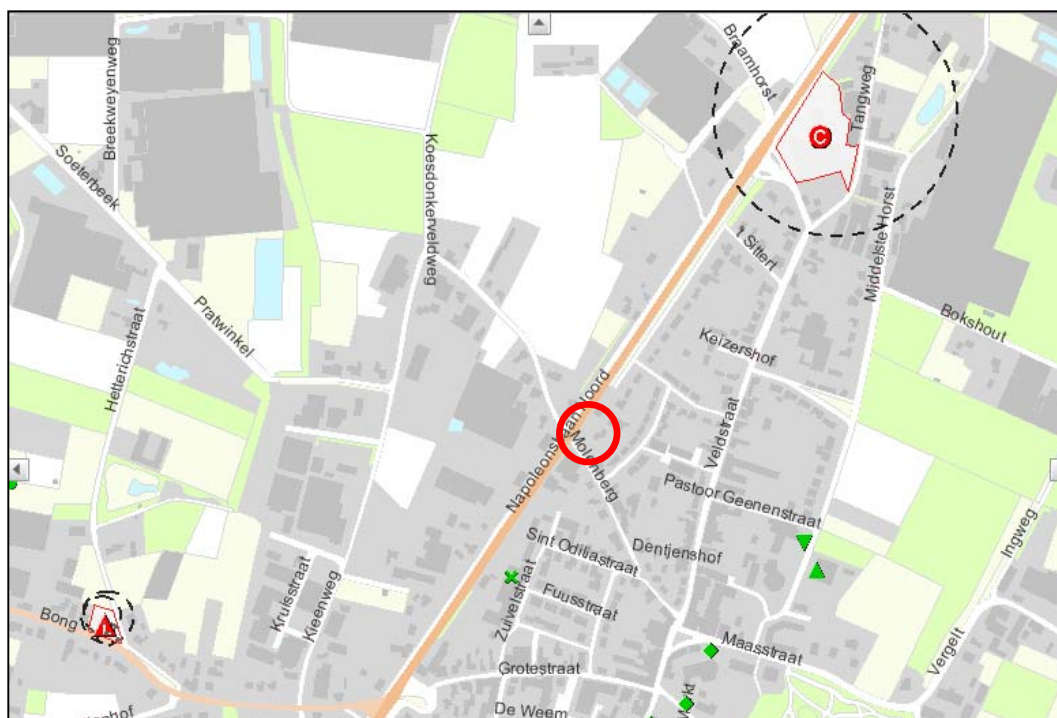
Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid

³ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁴.



Afbeelding 15: uitsnede risicokaart <http://nederland.risicokaart.nl/> met de ligging van het projectgebied

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

⁴ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Projectgebied

De realisatie van de woning dient aangemerkt te worden als de realisatie van een (beperkt) kwetsbaar object en moet derhalve getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

- Maas: het projectgebied is gelegen op circa 1450 meter van de Maas. Voor de Maas geldt dat de PR-contour niet buiten de waterlijn (daar waar het water bij de meest voorkomende waterstand de oever raakt) komt. De PR-contour kan echter groeien tot de oeverlijn. In overeenstemming met provinciaal beleid is de breedte van het plasbrandaandachtsgebied langs de Maas vastgesteld op 25 meter landinwaarts gerekend vanaf de waterlijn. Het groepsrisico zal gezien de afstand tot het projectgebied niet significant verhoogd worden. Het transport van gevaarlijke stoffen over de Maas vormt dan ook geen belemmering voor de woningbouw;
- Napoleonsbaan Noord (N273): In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. In de omgeving van de betreffende locatie is de N273 gelegen. Deze weg ligt op een afstand van circa 25 m van de nieuwe woning, waardoor groepsrisico betrokken moet worden. De N273 was voorheen de noord – zuid verbinding tussen Venlo en Roermond. Inmiddels is de nieuwe A73 de noord – zuid verbinding tussen Venlo en Roermond. Door de brandweer wordt dan ook aangenomen dat al het vervoer met gevaarlijke stoffen nu over de A73 plaatsvindt.

De bouw van de woning vindt plaats in een gebied met een hoge dichtheid inwoners per hectare. De te ontwikkelen locatie ligt in de bebouwde kom. De combinatie van de afwezigheid van vervoer met gevaarlijke stoffen en de dichtheid (inwoners per hectare) leidt niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico⁵. Ook zal de bouw van één woning niet leiden tot een significante toename van het groepsrisico en hoeft er geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

De aandachtspunten voor het plaatsgebonden risico inzake wegverkeer betreffen de wegvakken waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. Volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen 2003, vormt het plaatsgebonden risico op 53 wegvakken een aandachtspunt. Omliggende wegen (N273) nabij het plangebied worden niet nader genoemd bij de opsomming van deze wegvakken

Op percelen langs de Napoleonsbaan is een zonering van toepassing in verband met de veiligheid. Op gronden binnen de 25-meterlijn mag geen bebouwing worden opgericht, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen.

⁵ Gebaseerd op de vuistregels uit de Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG, 1998 / Wegtype binnen de bebouwde kom 50 km/uur)

Op gronden tussen de 25- en de 50-meterlijn mag enkel gebouwd worden na toestemming van de wegbeheerder. De geplande woning wordt tussen de 25- en de 50-meterlijn gesitueerd, zodat er toestemming van de wegbeheerder nodig is. Deze toestemming is door de voormalige gemeente Maasbree aangevraagd en is afgegeven door de wegbeheerder bij brief van 12 maart 2009 (bijlage 1).

- Rijmar BV: Op een afstand van circa 700 meter van het projectgebied is het bedrijf Rijmar BV gelegen, een bedrijf met een opslag, aflever- en vulpunt voor LPG. Het grootste plaatsgebonden risico van het bedrijf is gelegen op 35 meter. Dit betekent dat de woningbouw hierdoor niet belemmerd wordt. Het groepsrisico zal gezien de afstand tot het projectgebied niet significant verhoogd worden.
- Geraerds ijzergieterij BV: Op een afstand van circa 500 meter van het projectgebied is het bedrijf Geraerds ijzergieterij BV gelegen, een bedrijf met een vatenpark van maximaal 10000 kg gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico van het bedrijf is gelegen op 165 meter. Dit betekent dat de woningbouw hierdoor niet belemmerd wordt. Het groepsrisico zal gezien de afstand tot het projectgebied niet significant verhoogd worden.

(ondergrondse) Leidingen

In of nabij het projectgebied zijn geen (ondergrondse) leidingen gelegen welke vanuit het aspect externe veiligheid beschouwd dienen te worden.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen voor de woningbouw op het gebied van externe veiligheid zijn.

5.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Interimperiode: 1% grens

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/ m^3 . De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg		minimaal 2 ontsluitingswegen	
	1%-norm	3%-norm	1%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	500	1500	1000	3000
Kantoren (maximaal)	33.333 m^2 bvo	66.667 m^2 bvo	100.000 m^2 bvo	200.000 m^2 bvo

Tabel 2: getalsmatige grenzen luchtkwaliteit

In het projectgebied is sprake van realisatie van één woning. Hiermee blijft de ontwikkeling onder de 3%-norm, die is gesteld op 1500 woningen. Dit betekent dat het plan in niet-betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden op basis van het voorgaande dat de luchtkwaliteits-eisen geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.7 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan, de risicokaart en de kaarten van NV Gasunie op of rond het projectgebied geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een beschermingszone in het bestemmingsplan.

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen(principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische

werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden).

Onderzoeksresultaten

Archeologisch onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf BV heeft in november 2009 een archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) verkennende fase⁶ (door middel van boringen) uitgevoerd aan de Molenberg in Baarlo, gemeente Peel en Maas.

De ondergrond van het projectgebied bestaat uit laatpleistoceen dekzand waarop door bemesting een plaggendek is gevormd. Het projectgebied ligt binnen de contouren van het terrein van hoge waarden met de archeologische resten van de historische kern van Baarlo. Nabij het projectgebied stond van 1801 tot 1944 een korenmolen. Het verkennend booronderzoek heeft uitgewezen dat de oorspronkelijke bodemopbouw vrijwel overal intact is. Door de intacte top van de dekzandafzettingen is de verwachting hoog voor archeologische resten uit de periode van het Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Eventuele archeologische waarden van vóór de Late Middeleeuwen komen voor onder het plaggendek op een diepte vanaf circa 1 meter beneden maaiveld. Jongere archeologische resten kunnen voorkomen in het plaggendek onder de bovenste geroerde laag, vanaf een diepte van circa 0,4 meter beneden maaiveld. Archeologische waarden worden bedreigd als graafwerkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 0,4 meter beneden maaiveld.

Omdat er een hoge verwachting is voor archeologische waarden in het plangebied wordt vervolgonderzoek geadviseerd.

Conclusie

Het archeologisch onderzoek is door de gemeente Peel & Maas beoordeeld. In hun schrijven van 3 juni 2010 (zie bijlagen) wordt geconcludeerd dat de in het onderzoek gehanteerde oppervlakte-eis van 100 m² opgerekt kan worden naar 250 m². De te verstoren oppervlakte voor de woning valt daar onder, zodat verder archeologisch

⁶ Becker & Van de Graaf BV, Archeologisch bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, Molenberg Baarlo, Gemeente Peel en Maas, mei 2010, B&G rapport 845, projectnummer: 16530709/37791

onderzoek achterwege kan blijven. Dit betekent wel dat aan de rest van het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gegeven dient te worden.

Aangezien het projectgebied een terrein met een hoge archeologische verwachting betreft, dient er wel een toetsende waarneming gedaan te worden door een ervaren amateur-archeoloog op het moment dat grondverzet plaatsvindt.

Deze begeleiding dient vooraf afgestemd te worden met de initiatiefnemer, uitvoerder en de contactpersoon van de gemeente en wordt als voorwaarde in de bouwvergunning opgenomen.

Cultuurhistorie

In en nabij het projectgebied zijn verschillende monumenten gesitueerd. De volgende van de monumenten liggen in een straal van 200 meter rondom de projectlocatie:

1. Koesdonkerveldweg 1. Op dit perceel is een traditioneel woonhuis gesitueerd. Dit woonhuis stamt uit circa 1923 en heeft een mansardedak met muldenpannen.
2. Molenberg 27. Het betreft een traditioneel woonhuis dat uit circa 1918 stamt. Het is een vrijstaand woonhuis in de lengterichting, met een mansardedak met muldenpannen.
3. Molenberg 24. Op dit perceel is een traditioneel woonhuis uit circa 1939 gesitueerd. Het betreft een vrijstaand woonhuis met een garage in de lengterichting en een zadeldak met sterk genuanceerde Hollandse pannen.

Alle bovenstaande monumenten zijn zogenaamde 'MIP objecten'. Dit betekent dat ze geen gemeentelijk of rijksmonument zijn, maar wel zijn geïnventariseerd tijdens het Monumenten Inventarisatie Project (MIP).

Geen van bovengenoemde elementen ligt in of binnen een straal van circa 100 meter rondom het projectgebied. Er bestaan dus geen beperkingen vanwege de ligging ten opzichte van beschermde of beeldbepalende panden voor de realisatie van de woning.

5.9 Natuur en landschap

Uit de POL-kaart 'Groene Waarden' blijkt dat in de nabijheid van het projectgebied verschillende gebieden aanwezig zijn met ecologische waarden.

Circa 1500 meter ten zuiden van de projectlocatie ligt een natuurgebied dat onderdeel uitmaakt van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) en is aangewezen als ecologische verbindingszone.

Ten westen van de locatie ligt natuurgebied de Kesselse Bergen, welke is aangewezen als Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) en als Ecologische Hoofdstruc-

tuur (EHS). De afstand tussen de Kesselse Bergen en de projectlocatie bedraagt circa 1250 meter.

Ten oosten van de locatie ligt een nieuw natuurgebied langs de Maas. Dit natuurgebied is (deels) opgenomen in de POG en ligt op circa 1200 meter van de projectlocatie.

Door de kern Baarlo loopt de Kwistbeek. De Kwistbeek ontspringt bij Panningen. De beek stroomt door een landbouwgebied (met bij Baarlo veel tuinbouw) met wat bossen en door de bebouwde kom van Baarlo., Tenslotte mondt zij uit in de Maas. In het POL2006 is de Kwistbeek aangeduid als een beek met een specifiek ecologische functie. De Kwistbeek ligt op minimaal circa 400 meter van de projectlocatie.

De bouw van één woning heeft een zeer geringe invloed op de omgeving. Gezien het feit dat het dichtstbijzijnde gebied met ecologische waarden op circa 400 meter van de projectlocatie ligt, zal de woningbouw zal niet leiden tot negatieve gevolgen voor beschermde natuur- en landschappelijke waarden in de omgeving.

5.10 Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vo-

gels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode.

Huidige situatie plangebied

Het betreffende perceel ligt midden in de kern en ligt braak. Er is geen beplanting aanwezig.

Bureaustudie

Voor de volledigheid zijn de opgaven van het Natuurloket (www.natuurloket.nl) en de provinciale flora- en faunagegevens (www.limburg.nl) geraadpleegd om het betreffende perceel en omgeving te kunnen beoordelen op het voorkomen van beschermde dier- en of plantensoorten.

Rapportage voor kilometerhok X:204 / Y:371								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	1	1				matig	-	1975-2007
Mossen						slecht		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren (#)	4	8		7		matig	51-100%	1997-2007
Broedvogels			1			slecht	0%	1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen		2		1		redelijk	51-100%	1992-2007
Dagvlinders						redelijk		1998-2008
Nachtvlinders						redelijk		1980-2008
Libellen						matig		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						slecht		1993-2007

Afbeelding 16: de tabel van het kilometerhok X: 204 / Y: 371, verkregen via www.natuurloket.nl

Het Natuurloket geeft per km-vak een weergave van diverse soortengroepen. Hierboven is de tabel afgedrukt van het kilometer hok waarin de projectlocatie is gelegen. Voor het betreffende km-vak zijn niet alle soortengroepen onderzocht. Het Natuurloket maakt melding van:

- enkele beschermde vaatplanten (matig onderzocht);
- geen beschermde mossen (slecht onderzocht);
- geen beschermde korstmossen (niet onderzocht);

- geen beschermde paddenstoelen (niet onderzocht);
- diverse beschermde zoogdieren (matig onderzocht);
- enkele beschermde broedvogels (slecht onderzocht);
- geen beschermde watervogels (niet onderzocht);
- geen beschermde reptielen (niet onderzocht);
- één beschermde amfibie (niet onderzocht);
- enkele beschermde vissen (redelijk onderzocht);
- geen beschermde dagvlinders (redelijk onderzocht);
- geen beschermde nachtvlinders (redelijk onderzocht);
- geen beschermde sprinkhanen (niet onderzocht);
- geen beschermde libellen (matig onderzocht);
- geen beschermde ongewervelden (slecht onderzocht).

Bovenstaande soortgroepen komen in het projectgebied, vanwege de huidige toestand, niet tot weinig voor. Verwacht wordt dat de aangetroffen soortgroepen aan de oostkant van de kern en in het natuurlijke buitengebied van Baarlo voorkomen. De hoge mate van verstoring (menselijke activiteiten, verkeer) is namelijk niet ideaal om beschermde plant- of diersoorten in het plangebied te verwachten.

De vaatplanten en broedvogels zijn nader beoordeeld aan de hand van gegevens van de provincie. Uit de informatie van de provincie Limburg blijkt dat in het projectgebied, of directe omgeving, geen beschermde vaatplanten en broedvogels voorkomen. De dichtstbijzijnde waarnemingen van vaatplanten en broedvogels zijn gedaan rondom Kastel d'Erp.

Conclusie

Het oprichten van de woning en het toekomstige gebruik zal dan ook geen afbreuk doen aan het voorkomen van flora en fauna.

5.11 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer.

Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt NW4 dat met name aspecten als ver-

droging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat hier dus voorop.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg ook als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de Provincie aan bij het beleid van de NW4 om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap Peel en Maasvallei onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater, ecosysteem, regen- en afvalwater.

Grondwater

Het grondwater bevindt zich in de huidige situatie op circa 5 meter beneden maaiveld.

Uit de blauwe waarden kaart van het POL (actualisatie 2008) blijkt dat de locatie gelegen is nabij een hydrologisch aandachtsgebied, namelijk het veerkrachtig watersysteem de Maas. Ook ligt er dichtbij de projectlocatie een specifiek ecologische functie, de Springbeek. De afstand tot deze beek bedraagt circa 400 meter en de afstand tot de Maas circa 1450 meter. Het plan heeft door de aard en omvang ervan geen invloed op de hydrologische waarden van deze beek.

Uit de 'Kristallen waarden kaart' van het POL (actualisatie 2008) blijkt dat de projectlocatie niet in of in de nabijheid van een grondwaterbeschermingsgebied ligt.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het projectgebied komt geen oppervlaktewater voor. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater is de Kwistbeek, welke op circa 400 meter van

de projectlocatie is gelegen. De Kwistbeek ligt op dusdanige afstand dat er geen negatieve effecten optreden door de realisatie van de woning.

Ecosystemen

In en nabij het projectgebied liggen geen droge of natte ecosystemen.

Gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het oppervlaktewater

Binnen het projectgebied is geen oppervlaktewater met een specifieke gebruikswaarde aanwezig.

Hemel- en afvalwater

Het hemelwater moet worden afgekoppeld van het afvalwatersysteem. Het water moet conform de huidige beleidsinzichten geïnfiltreerd te worden, danwel dienen de hemel- en afvalwaterstromen gescheiden te worden.

Door het waterschap wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater mogelijk is indien:

- de doorlatendheid van de bodem groter is dan 0,3 m/dag;
- de grondwaterstand dieper is dan 0,8 m minus bodem van het infiltratie-element aanwezig is;
- het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.

Uit de website van Peel en Maasvallei is gebleken dat de ondergrond geschikt is voor infiltratie van hemelwater (circa 0,75 – 1,5 m/dag). Aan de tweede eis kan worden voldaan door 0,8 m boven de grondwaterstand te blijven met het infiltratie-element. Ondiepe infiltratie, net onder het maaiveld, verdient de voorkeur. Door het diepe grondwater kan aan deze eis voldaan worden. Aan de derde eis kan worden voldaan door alleen het schone hemelwater te infiltreren en niet-uitlogende bouwmaterialen te gebruiken. Voor infiltratie van het water zal een zand- en slibvangstelsysteem moeten worden aangebracht.

Indien mogelijk moet 100% van het verhard oppervlak afgekoppeld te worden van het hemelwater. Conform richtlijnen van Waterschap Peel en Maasvallei dienen de, nog nader te bepalen, infiltratievoorziening(en) gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt en waarbij 50 mm neerslag valt. Daarnaast mag een bui die eens in de 100 jaar voorkomt en waarbij 84 mm valt, geen overlast voor derden veroorzaken.

De exacte wijze van infiltreren is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven. De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorziening(en) voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem.

Overleg waterbeheerder

Ruimtelijke plannen dienen voor een wateradvies te worden voorgelegd aan het waterschap. Het plan voorziet in minder dan 2.000 m² nieuw verhard oppervlak én het gebied is niet gelegen in een aandachtsgebied. Het waterschap Peel en Maasvallei heeft aangegeven dat plannen die aan deze normen voldoen niet voor een wateradvies hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket.

Het plan dient dan wel te worden voorgelegd aan het watertoetsloket van de gemeente Peel en Maas.

Conclusie

Voor dit plan zijn geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer aan te wijzen. Het wateraspect vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

5.12 Verkeer en Parkeren

Ontsluiting

Het perceel is bereikbaar middels de Molenberg. In het verleden is de aansluiting van de Molenberg op de Napoleonsbaan afgesloten in verband met de veiligheid.

De voorgevel en de dubbele garage zullen dan ook georiënteerd zijn op de Molenberg.

Het verkeer van en naar de woning moet plaatsvinden via de kern Baarlo. Gezien de geringe verkeersaantrekkende werking van een enkele woning heeft dit nauwelijks tot geen gevolgen voor het bestaande karakter van de straten die naar het perceel leiden.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

5.13 Duurzaamheid

Voor de bouw van de woningen zullen de wettelijke duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit worden toegepast.

6. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de geldende voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan 'Kom Baarlo 1998'. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het project gerealiseerd kan worden. Door het nemen van een projectbesluit onder de Wet ruimtelijke ordening kan het project mogelijk worden gemaakt.

Tegen het project bestaat uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar. De ontwikkeling past ruimtelijk-functioneel en qua vormgeving in het omliggende gebied.

Het scheppen van een bouwmogelijkheid van één woning is op basis van de inbreidingsgedachte mogelijk. Aan de realisatie van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied wordt de voorkeur gegeven boven uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag. Aan de voorwaarden, die zowel het landelijk, provinciaal als gemeentelijk beleid stellen, wordt met de ontwikkeling voldaan.

Daarnaast wordt de ontwikkeling niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten, en zijn benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen, reeds in de nabijheid van het projectgebied aanwezig. Bovendien zal geen schade wordt toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat het voorliggende project aan de Molenberg te Baarlo, niet bezwaarlijk is.

7. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

7.1 Procedure

In het kader van de procedure voor het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening dient de procedure te worden gevoerd die wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Voorafgaand aan de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb moet uitvoering worden gegeven aan art. 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas kennis dienen te geven van het feit dat een projectbesluit wordt voorbereid.

Op enkele punten wordt in de Wro afgeweken van de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb. Het ontwerpbesluit wordt, naast publicatie ex artikel 3:12 Awb, geplaatst in de Staatscourant en langs elektronische weg verzonden. Tevens dient het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken te worden gezonden aan die diensten die belangen hebben bij het te nemen besluit. Dit zijn diensten van het Rijk en de provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang. Voorts wordt melding gemaakt aan diegene die in de kadastrale registratie staat vermeld als zijnde eigenaar van het in het ontwerpbesluit begrepen gronden. In afwijking van de Awb kan een ieder zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. De gemeenteraad beslist binnen 12 weken na de termijn van de ter inzage legging.

7.2 Overleg

In het kader van artikel 5.1.1. Bro dient vooroverleg plaats te vinden met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het projectbesluit in het geding zijn. De diensten van provincie en rijk kunnen aangeven dat onder bepaalde omstandigheden geen overleg is vereist.

De provincie Limburg heeft aangegeven dat het bouwen van een of meerdere woningen met daaraan inherente voorzieningen binnen een op basis van het POL aangegeven plattelandskern (P6) voor zover deze passen binnen de regionale woonvisie waarmee GS hebben ingestemd. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Vooroverleg met diensten van de provincie Limburg is dan ook niet nodig.

In paragraaf 5.11 is al aangegeven dat het bouwplan onder de ondergrens blijft waarvoor het bouwplan niet hoeft te worden aangeboden aan het watertoetsloket.

Desondanks is het projectbesluit opgestuurd naar aan alle instanties in het kader van het vooroverleg. De provincie Limburg heeft per brief van 31 augustus 2010 om een geactualiseerd akoestisch onderzoek gevraagd. Het akoestisch onderzoek is aan de hand daarvan geactualiseerd (28 september 2010). De regionale brandweer Limburg-Noord (9 augustus 2010), het Waterschap Peel en Maasvallei (1 september 2010), Rijkswaterstaat (3 augustus 2010) hebben als reactie aangegeven geen opmerkingen te hebben. De VROM inspectie heeft geen reactie gegeven.

In artikel 5.1.3 Wro is bepaald dat in de ruimtelijke onderbouwing bij een projectbesluit een beschrijving dient te zijn opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het projectbesluit zijn betrokken. Voor deze beperkte ontwikkeling zal geen inspraakprocedure worden gevolgd, en zal worden volstaan met de kennisgeving ex artikel 1.3.1 Bro.

7.3 Planstukken

Ten behoeve van het projectbesluit gaat deze ruimtelijke onderbouwing vergezeld van een verbeelding en voorschriften (zie bijlagen 3 en 4). Deze maken integraal onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing en dienen als toetsingsgrond voor de bouwvergunning.

Bijlage 1
Brief Rijkswaterstaat



Gemeente Maasbree

Ministerie van Verkeer en Waterstaat
t.a.v. het hoofd van de dienstkring Venlo-wegen
Postbus 257
5900 AG VENLO

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons kenmerk
PZ / PA-2008057

Behandeld door
de heer D. van Berlo

Doorkiesnummer
077-465 61 57

Bijlage(n)
diversen

Onderwerp
Adviesaanvraag bouwplan Molenberg ong. te Baarlo

Maasbree, 19 FEB. 2009

Geachte heer, mevrouw,

Wij hebben van de heer R. Peeten een verzoek ontvangen voor het oprichten van een woning, gelegen Molenberg ong., kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie C nr 5663.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Kom Baarlo 1998" tussen de 25 m¹ en 50 m¹ lijn. Ingevolge de bestemmingsplanvoorschriften moeten wij advies inwinnen bij de wegbeheerder, in dit geval uw organisatie.

Wij verzoeken u om mede te delen of u kunt instemmen met de situering van de woning op de locatie, met name de afstand tot de Napoleonsbaan Noord. Gaarne zouden wij, zo mogelijk binnen 4 weken na dagtekening, uw reactie willen vernemen. Indien wij binnen de gestelde termijn van 4 weken geen reactie van u hebben ontvangen, dan gaan wij ervan uit dat u kunt instemmen met het bouwplan.

Indien u naar aanleiding van ons verzoek nog aanvullende vragen heeft kunt u contact opnemen met de heer Van Berlo van ons cluster Ruimtelijke Ordening, bereikbaar via 077 465 61 57.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Maasbree
namens dezen,

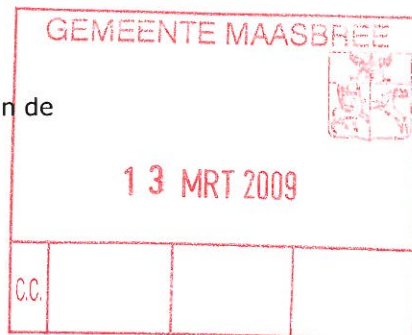
Mevrouw mr. M. Heijns
Hoofd Publiekszaken



Rijkswaterstaat
Ministerie van Verkeer en Waterstaat

> Retouradres Postbus 257 5900 AG Venlo

het College van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Maasbree
Cluster Ruimtelijke Ordening
T.a.v. de heer D. van Berlo
Postbus 8000
5993 ZG MAASBREE



Rijkswaterstaat
Wegendistrict Venlo

Mulkenshofweg 1
5927 PW Venlo
Postbus 257
5900 AG Venlo
T (077) 323 16 00
F 077 - 382 5100

Contactpersoon

R.A. Peters
T 077 - 323 1665
rob.a.peters@rws.nl

Datum 11 maart 2009 12 MRT 2009
Onderwerp Rijksweg 773 (N273); bouwplan de heer R. Peeten te Baarlo

Ons kenmerk
RWS/DLB-2009/1798

Uw kenmerk
PZ/PA-2008057

Bijlage(n)
=

Geachte heer Van Berlo

Naar aanleiding van de door u toegezonden stukken inzake het bouwplan van de heer R. Peeten, gelegen Molenberg ong. te Baarlo, kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie C nr. 5663, voor het oprichten van een woning, kan ik u mededelen dat ik geen bezwaar heb tegen onderhavig plan.

Ik hoop u met vorenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT,
namens deze,
Het hoofd van het Wegendistrict Venlo,


S.S.J. Kern-Steyfkens

Bijlage 2
Gemeentelijke reactie archeologie

- afschrift -

gemeente
Peel en Maas

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde B&vdG architecten,
T.a.v. de heer J. de Kramer
Postbus 126
2200 AC Noordwijk (ZH)

Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen
T (077) 306 66 66
E info@peelenmaas.nl
www.peelenmaas.nl

Datum

VERZONDEN - 3 JUN 2010

afschrift

Contactpersoon
Mevrouw H. Boomsma

Zaak 1894/2010/13951
Document 1894/2010/13951
Uw kenmerk
Betreft Archeologisch onderzoek hoek Molenberg-Napoleonsbaan Noord
Bijlage(n)

Geachte heer De Kramer,

Op 8 december 2009 hebben wij van uw opdrachtgever, de heer R. Peeten, het door u opgestelde archeologisch onderzoeksrapport ten behoeve van een perceel op de hoek van de Molenberg en de Napoleonsbaan Noord, ontvangen. Het archeologisch rapport is voorgelegd aan de seniorarcheoloog die onze gemeente van adviezen voorziet, de heer F. Kortlang. Overleg met de heer Kortlang heeft geleid tot de volgende conclusies:

Hoewel volgens KNA (Kwaliteit Nederlandse Archeologie) wat meer boringen (en met name op de storingslocatie) gezet hadden mogen worden, stellen we een extra boring niet meer verplicht.

In het in voorbereiding zijnde beleid van de gemeente Peel en Maas zal de momenteel gehanteerde oppervlakte-eis van 100 m² opgerekt worden naar 250 m². De te verstorende oppervlakte bij de Molenberg valt daar onder, zodat professioneel archeologisch onderzoek achterwege gelaten kan worden. Dit betekent wel dat in de bestemmingsplanherziening aan de rest van het perceel de dubbelbestemming 'waarde archeologie' moet worden toegekend.

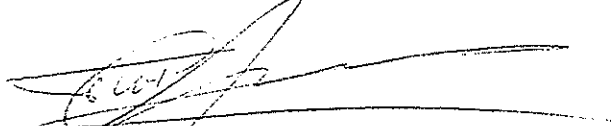
Aangezien het perceel aan de Molenberg een terrein met hoge archeologische verwachting betreft dient er wel een toetsende waarneming gedaan worden door een ervaren amateur-archeoloog op het moment dat grondverzet plaatsvindt.

Deze begeleiding dient vooraf afgestemd te worden met de ontwikkelaar, uitvoerder en de contactpersoon van de gemeente en wordt als voorwaarde in de bouwvergunning opgenomen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen kunt u contact opnemen met onze medewerkster mevr. H. Boomsma op het in het briefhoofd genoemde telefoonnummer.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Peel en Maas,



De heer F.W.T. Krause
Teammanager Omgevingsontwikkeling

Afschrift bestemd voor / verzonden aan

De heer R. Peeten, Napoleonsbaan Noord 27A, 5991 NT Baarlo

BEOORDELING EN ADVIES ARCHEOLOGISCHE ONDERZOEKSRAPPORTEN

ArchAeO Archeologische Advisering en Ondersteuning

Titel rapport (rapportnr.)	Molenberg, Baarlo. Gemeente Maasbree. Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase.
Soort onderzoek	Bureau- en booronderzoek
Onderzoeksmeldingnr. (OM.nr)	37.791
Omvang en aard plangebied	1.030 m2; gras, tuin en parkeerplaats
Planprocedure, reden	Bouwvergunning; realisatie van vrijstaand woonhuis met garage
Versie rapport	Concept, versie 1.0, d.d. 30-11-2009
Onderzoeksbureau	Becker & van de Graaf bv
Auteur(s)	drs. J. de Kramer
Opdrachtgever	Inlijn-Blokpoel
Bevoegd gezag	Gemeente Peel en Maas (voorheen gemeente Maasbree)
Contactpersoon namens gemeente	H. Boomsma
Beoordeeld door	M. van der Weele en F.P. Kortlang (ArchAeO)
Projectnr. ArchAeO	P10028
Beoordeeld d.d.	25-03-2010

Algemene indruk	Helder en volledig
Conformiteit KNA 3.1	Voor zover kan worden beoordeeld is het onderzoek KNA-conform uitgevoerd.
Overige opmerkingen beoordelaar	Zie hieronder

BEOORDELING EN ADVIES ARCHEOLOGISCHE ONDERZOEKSRAPPORTEN

ArchAeO Archeologische Advisering en Ondersteuning

Kwaliteit onderzoek Opmerkingen, suggesties en aanvullingen	• Titelblad: Per 1 januari is de gemeente Maasbree overgegaan in de gemeente Peel en Maas. Graag deze wijziging ook opnemen in het rapport. • Samenvatting: De beoordelaar namens het bevoegd gezag is F.P. Kortlang (senior-archeoloog) namens ArchAeO. Gelieve dit ook toe te voegen in de administratieve gegevenstabel. De volledige contactgegevens zijn te vinden onderaan deze beoordeling. • Aanleiding (p.5): Aan de hand van de bebouwingsgegevens op de boorlocatiekaart is het te bebouwen oppervlak te bepalen. Graag het bebouwingsoppervlak hier toevoegen. • Werkwijze (p.12): Op basis van de boorlocatiekaart lijkt er geen sprake te zijn van een goede dekking binnen de onderzoekslocatie. Buiten de paarse stippellijn (nieuwe rooilijn?) zijn geen boringen gezet. Kan de aanwezigheid van kabels en leidingen hier een rol hebben gespeeld, of is er iets anders aan de hand?
Conclusies onderzoeks bureau	Het plangebied ligt op pleistocene Maasterrasafzettingen waarop een pakket dekzand is afgezet. Op basis van het bureauonderzoek geldt een hoge archeologische verwachting voor prehistorische vindplaatsen vanwege de hoge ligging op een rug en de aanwezigheid van nabijgelegen gradientzones naar de lager gelegen voormalige geulen van het Maasterras. De hoge ligging en de aanwezigheid van nabijgelegen, vochtigere terreinen waren zowel interessant voor de jagers-verzamelaars als later voor de landbouwers. Uit de Romeinse tijd zijn uit Baarlo archeologische resten bekend, dus kunnen die ook in het plangebied aanwezig zijn. Door de ligging binnen de contouren van de historische kern van Baarlo en nabij de plaats waar in 1801 een windmolen werd gebouwd, is de verwachting ook hoog voor archeologisch onderzoek uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. De bodem bleek bij het veldonderzoek intact. Daarnaast bleek dat de top van de natuurlijke ondergrond inderdaad bestaat uit laatpleistocene dekzandafzettingen. Een plaggendek is aangetroffen en dat dek beschermt eventuele archeologische resten van vóór de vorming van het plaggendek. Ook het plaggendek bleek grotendeels intact en daarmee kunnen ook eventuele archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd aanwezig zijn. De verwachting voor archeologische waarden uit het Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd blijft na het veldonderzoek onverminderd hoog.

BEOORDELING EN ADVIES ARCHEOLOGISCHE ONDERZOEKSRAPPORTEN

ArchAeO Archeologische Advisering en Ondersteuning

Aanbevelingen onderzoeksbureau	Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat in het plangebied de verwachting voor de aanwezigheid van archeologische waarden hoog is. Aanvullend onderzoek wordt geadviseerd om de aanwezigheid en waarde van deze eventuele archeologische resten vast te stellen.
Evaluatie beoordelaar (ArchAeO)	Het is volgens de beoordelaar, voldoende aangetoond dat het plangebied op basis van het bureau- en booronderzoek (verkenkende fase) een hoge archeologische verwachting kent. Het advies dat door Becker & Van de Graaf bv is gegeven om aanvullend onderzoek uit te laten voeren kan worden onderschreven. Echter, afgaande op de afmetingen van de toekomstige bebouwing zoals die op de boorlocatiekaart staat aangegeven, zal het te verstoren oppervlak beduidend minder dan 250 m² bedragen. In het toekomstig beleid (verwachte vaststelling eind 2010) zal de ondergrens voor het verplicht stellen van archeologisch onderzoek voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde/gebieden van archeologische waarde (historische kern) komen te liggen op 250 m². Het niet verplicht stellen van nader professioneel archeologisch onderzoek is iets wat de gemeente in dit geval zou kunnen overwegen. Het overige deel van het plangebied zou dan wel de dubbelbestemming waarde archeologie behouden. Kiest men ervoor om geen onderzoek verplicht te stellen, dan zou mede gezien de hoge verwachting het wel zinvol zijn om een toetsende waarneming te laten doen door een ervaren amateur-archeoloog op het moment dat grondverzet plaatsvindt. De begeleiding dient dan wel met de ontwikkelaar, de uitvoerder, de amateur-archeoloog en de contactpersoon binnen de gemeente te worden afgestemd en als voorwaarde door de gemeente in de vergunning te worden opgenomen.
Advies beoordelaar (ArchAeO)	<i>De aangepaste versie van het rapport dient digitaal ter herbeoordeling naar ArchAeO toe worden gezonden. Pas na verwerking van de opmerkingen en tweede toetsing is het rapport definitief.</i>

BEOORDELING EN ADVIES ARCHEOLOGISCHE ONDERZOEKSRAPPORTEN

ArchAeo Archeologische Advisering en Ondersteuning

**Autorisatie beoordeling
door senior-archeoloog**

drs. Fokko P. Kortlang
adviseur archeologie

ArchAeo Archeologische Advisering en Ondersteuning
Rapelenburglaan 9
5654 AP Eindhoven

tel. 040-2519270 / 06-22505236
fax 040-2571860

email: advies@archaeo.nl
website: www.archaeo.nl



datum: 25-03-2010

Bijlage 3

Voorschriften

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende voorschriften	2
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Voorschriften ten aanzien van besluitvlakken	7
Artikel 3	Wonen	7
Artikel 4	Waarde - Archeologie	10
Hoofdstuk 3	Algemene voorschriften	12
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	12
Artikel 6	Algemene bouwvoorschriften	13
Artikel 7	Algemene ontheffingsvoorschriften	15
Artikel 8	Algemene procedurevoorschriften	17
Hoofdstuk 4	Slotvoorschrift	18
Artikel 9	Slotvoorschrift	18
Bijlage bij regels		19
Bijlage 1		

Hoofdstuk 1 Inleidende voorschriften

Artikel 1 Begrippen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het projectbesluit 'Bouw woning Molenberg te Baarlo' van de gemeente Peel en Maas.

1.2 Projectbesluit

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1894.PBS0007-OH01 met de bijbehorende voorschriften.

1.3 Aan- en/of uitbouw

Een aan een hoofdgebouw vastgebouwd gebouw, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;

1.4 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.7 Bedrijf aan huis

Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.8 Beroep aan huis

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.9 Besluitgebied

Het object besluitgebied is het werkingsgebied van een gebiedsbesluit.

1.10 Besluitsubvlak

Het object besluitsubvlak is een gebied, geometrisch vastgelegd binnen een object besluitgebied, met een inhoudelijke relatie met een of meer bovenliggende geometrisch vastgelegde objecten besluitvlak of andere objecten besluitsubvlak en heeft geen directe relatie met het hele werkingsgebied van het gebiedsbesluit (het object besluitgebied).

1.11 Besluitsubvlakgrens

De grens van een besluitsubvlak indien het een vlak betreft.

1.12 Besluitvlakgrens

De grens van een besluitvlak.

1.13 Besluitvlak

Het object besluitvlak is een gebied, geometrisch vastgelegd binnen een object besluitgebied, dat zelfstandige eigenschappen heeft (bijvoorbeeld daaraan gekoppelde voorschriften).

1.14 Bijgebouw

Een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

1.15 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.16 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.17 Bouwlaag

Een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.18 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.20 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.21 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.23 Erf

Het gedeelte van het bouwperceel bestaande uit achtererf en zijerf waarop volgens de voorschriften bijgebouwen mogen worden opgericht.

1.24 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.25 Hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.26 Ondergronds bouwwerk

Een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.27 Peil

- a. Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.28 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.29 Verbeelding

De bij het projectbesluit behorende kaart (analoog of digitaal) waarop ondermeer de begrenzing van het besluitgebied, de in het besluit voorkomende besluitvlakken, besluitsubvlakken en topografische en kadastrale gegevens zijn weergegeven.

1.30 Voorzieningen van algemeen nut

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.31 Vrijstaande woning

Een woning die hoogstens door middel van de bijgebouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan.

1.32 Waterhuishoudkundige voorzieningen

Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.33 Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 Afstand tot de bouwperceelsgrens

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.7 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Voorschriften ten aanzien van besluitvlakken

Artikel 3 Wonen

3.1 Omschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis;
- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwvoorschriften

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende voorschriften:

- a. per bouwperceel is maximaal één grondgebonden woning toegestaan, splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning is niet toegestaan;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- c. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de hoofdweg gekeerde zijde van de bouwgrens of maximaal 3 meter daaruit;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3 meter aan beide zijden;
- e. de diepte van de hoofdbebouwing mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- f. de diepte van de hoofdbebouwing in één bouwlaag mag niet meer dan 18 meter bedragen, mits over minimaal tweederde van de breedte van het perceel de afstand tot de achterste perceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt;
- g. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximale goot en bouwhoogte' is aangegeven;
- h. erkers mogen voor de voorgevellijn gerealiseerd worden, mits deze ondergeschikt zijn aan de hoofdbebouwing, een maximale diepte van 1,5 meter hebben, de breedte niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt en de afstanden tot de verkeersbestemming tenminste 3,5 meter bedraagt.

3.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende voorschriften:

- a. De bijgebouwen mogen binnen het gehele bouwperceel gebouwd worden;
- b. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning geplaatst worden, tenzij het een garage betreft. In dat geval mag de afstand van de garage tot de verkeersbestemming niet minder dan 5 meter bedragen;
- c. ze mogen uitsluitend in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dan wel ten minste 1 meter daaruit;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,3 meter.
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- f. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen voor zover gelegen buiten het bouwvlak mag 80 m² bedragen met dien verstande dat niet meer dan 60% van het bouwvlak bebouwd mag worden.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen;

- b. de maximale goothoogte van een overkapping bedraagt 3 meter en de oppervlakte per overkapping mag niet meer dan 30 m² bedragen, met dien verstande dat een overkapping achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd wordt;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter;
- d. per bouwperceel is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan.

3.3 Ontheffing van de bouwvoorschriften

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.2.3 sub a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen op hoeksituaties van wegen, mits:
 - 1. gelegen naast de woning, op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning en voor de denkbeeldige lijn door de voorgevel van het om de hoek gelegen woning, tot een hoogte van 2 meter;
 - 2. dit geen onevenredige afbreuk doet aan het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
 - 3. de verkeersveiligheid ter plaatse gewaarborgd blijft;
 - 4. de belangen van rechthebbenden van aan het bouwperceel aanliggende gronden niet onevenredig worden geschaad.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.3 sub b voor het plaatsen van een overkapping voor de voorgevel van het hoofdgebouw en buiten het bouwvlak, mits:
 - 1. de afstand tot de bestemmingen "Verkeer" of "Verkeer-Verblijfsgebied" tenminste 3,50 meter bedraagt;
 - 2. de overkapping niet tegen de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd.

3.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- c. kamerverhuur;
- d. seksinrichtingen;
- e. logies-activiteiten.

3.4.2 Beroep en bedrijf aan huis

- a. het gebruik van woonbebouwing voor bedrijven aan huis en beroepen aan huis, als genoemd in de Lijst van bedrijfsactiviteiten of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven en beroepen, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonbebouwing en is derhalve rechtstreeks toegestaan, mits:
 - 1. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
 - 2. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
 - 3. de woonfunctie van het perceel primair blijft c.q. in overwegende mate aanwezig blijft;
 - 4. degene die gebruiker van de woning is, ook degene die het aan huis verbonden beroep of bedrijf uitoefent;
 - 5. maximaal 40% van de begane grondvloeroppervlakte en de voor de woonfunctie bestemde bijgebouwen mogen worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen of bedrijven met een maximum van 25 m² bij bouwpercelen tot 750 m², 35 m² bij bouwpercelen van 750 m² tot 1500 m² en 45 m² bij bouwpercelen vanaf 1500 m²;
 - 6. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren c.q. geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
 - 7. het gebruik mag geen dusdanige verkeersaantrekkende activiteiten betreffen die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- b. bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of

andere milieuwetgeving, is niet toegestaan tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet aantast;

- c. activiteiten die in de regel worden uitgeoefend in winkelpanden of op een industrieterrein zijn niet toegestaan in woningen;
- d. internetverkoop is slechts dan toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
- e. er mag geen verstoring plaatsvinden in de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep / bedrijf;
- g. indien niet aan voornoemde voorwaarden wordt voldaan, dan is de activiteit niet rechtstreeks toegestaan in woonbebouwing en zal beoordeeld dienen te worden of er anderszins medewerking aan verleend kan worden.

3.5 Ontheffing van de gebruiksvoorschriften

3.5.1 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.4.1 onder c voor het gebruik als kamerverhuur, met dien verstande dat:

- a. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- b. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Omschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en / of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologie als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming Waarde – Archeologie.

4.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw waarbij de grond niet dieper dan 0,4 m wordt geroerd.

4.3 Ontheffing van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende gemeentelijke archeoloog.

4.4 Aanlegvergunning

4.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde – Archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van verhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt 10 m²;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- e. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in 4.1 genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog.

Hoofdstuk 3 Algemene voorschriften

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwvoorschriften

6.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

6.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze voorschriften opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

6.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze voorschriften opgenomen afwijkingen, de volgende voorschriften:

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. Het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m².
- c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.
- d. Bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

6.1.3 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 6.1.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

6.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

6.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

6.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 6.3.1 en 6.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

6.4 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de parkeervoorzieningen;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- d. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 7 Algemene ontheffingsvoorschriften

7.1 Algemene ontheffingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het afwijken van de in de voorschriften voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zend-, ontvang-en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom op bedrijventerrein en sportparken;
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op bebouwing met een bouwhoogte groter dan 10 meter; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie.

7.2 Bewoning als afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen tweede woning ontstaan en om dit te voorkomen mogen ten behoeve van de inwoning maximaal 3 van de 4 volgende voorzieningen worden gerealiseerd: keuken, badkamer, toilet, achteringang;
- b. per woning kan maar éénmaal gebruik worden gemaakt van de inwoningsregeling;
- c. een eigen voordeur aan de voor- of zijgevel is niet toegestaan;
- d. alle bijgebouwen/verbouwingen dienen te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bouwbesluit en de bouwverordening;
- e. ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande aansluiting;
- f. na beëindiging van de situatie dient de vergunning te worden ingetrokken;
- g. het gedeelte dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend, dient aansluitend aan de woning een onderlinge verbinding te hebben met de woning, niet zijnde een verbinding buitenom.

7.3 Bed and Breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het gebruik als bed & breakfast als ondergeschikte nevenactiviteit, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning waarin het bed & breakfast wordt aangeboden dient een voor wonen bestemd hoofdgebouw te zijn;

- b. de exploitanten van het bed & breakfast moeten hoofdbewoner zijn en er daadwerkelijk wonen;
- c. de kamers waarin bed & breakfast wordt aangeboden maken deel uit van het hoofdgebouw niet zijnde een bergzolder of een niet-benoemde ruimte;
- d. het ontbijt wordt in de slaapkamer of in een gezamenlijke ruimte genuttigd;
- e. overnachting en of logies in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid valt niet binnen de omschrijving bed & breakfast;
- f. de woning dient minimaal een inhoud te hebben van 450 m³ en een bewoonbare oppervlakte van minimaal 120 m²;
- g. maximaal 25% van het bewoonde oppervlak mag ingericht worden voor deze voorziening;
- h. er mogen maximaal vier slaappleatsen in maximaal twee slaapkamers zijn;
- i. bed & breakfast valt onder het regime voor toeristenbelasting;
- j. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
- k. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
- l. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, tenzij er op loopafstand een openbare parkeervoorziening (al dan niet tegen betaling) aanwezig is waar nog voldoende vrije parkeerruimte beschikbaar is;
- m. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering mag de bed & breakfast-voorziening niet functioneren als een zelfstandige woning;
- n. de maximale verblijfsduur is 5 dagen per geboekt verblijf;
- o. ter voorkoming van permanente bewoning wordt met de initiatiefnemer van het bed & breakfast een overeenkomst gesloten met daarin opgenomen een kettingbeding en een boeteclausule.

Artikel 8 Algemene procedurevoorschriften

8.1 Ontheffing

Bij toepassing van een ontheffing, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

Hoofdstuk 4 Slotvoorschrift

Artikel 9 Slotvoorschrift

Deze regels worden aangehaald als: Voorschriften van het projectbesluit 'Bouw woning Molenberg te Baarlo'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

--	--	--	--	--

20 april 2011.				
----------------	--	--	--	--

--	--	--	--	--

	De voorzitter,		De griffier,	
--	----------------	--	--------------	--

				
--	-------	--	-------	--

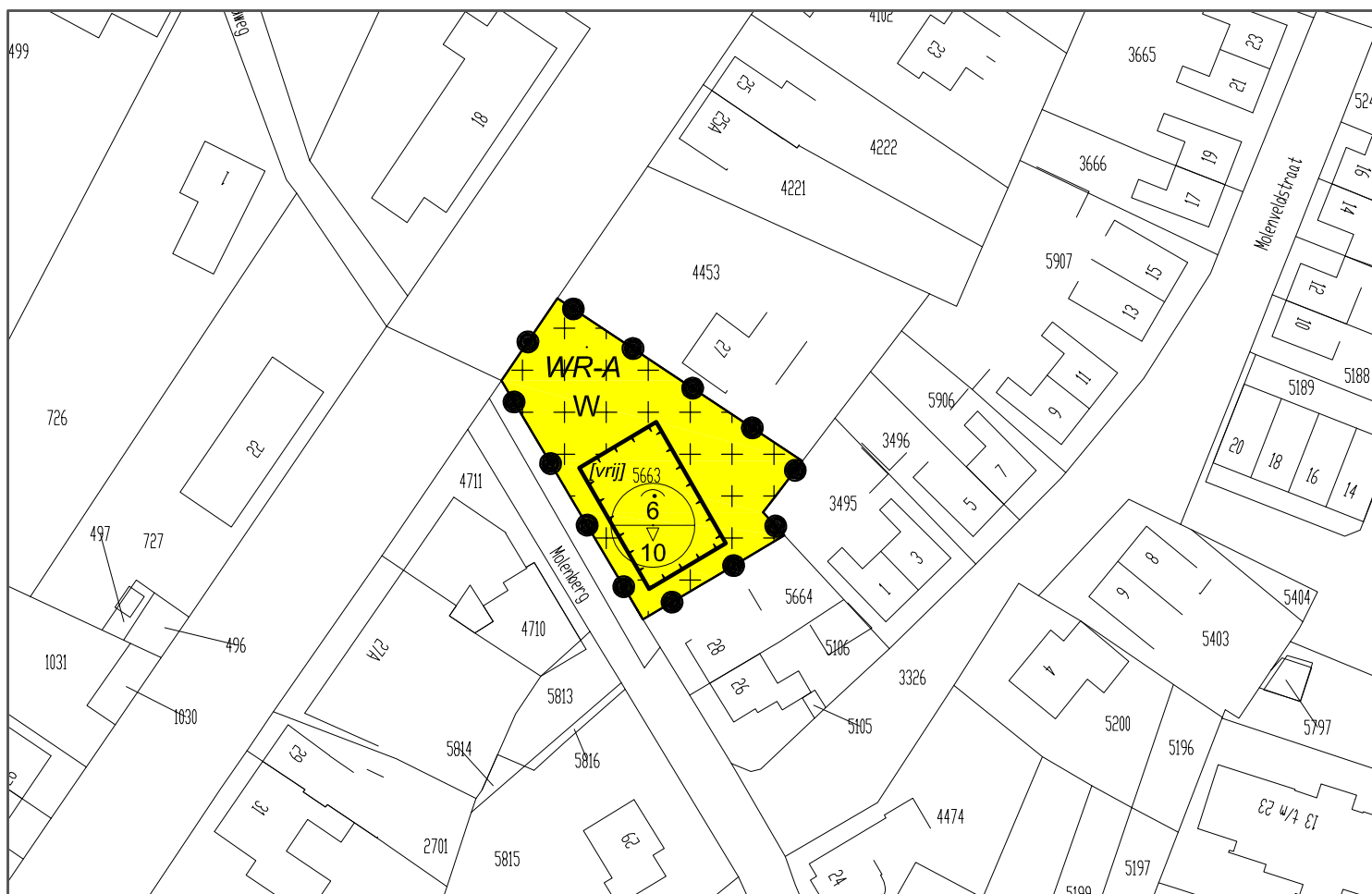
--	--	--	--	--

Bijlage bij regels

Beroep aan huis	Bedrijf aan huis
Advocaat	Autorijschool (geen theorie)
Accountant – administratieconsulent	Bloemschikker
Alternatieve genezer	Computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
Belastingconsulent	Decorateur
Bouwkundig architect	Fietsenreparateur
Dierenarts	Fitnessstudio
Fysiotherapeut	Fotograaf
Gerechtsdeurwaarder	Goud- en zilversmid
Huidtherapeut	Glazenwasser
Huisarts	Hoedenmaker
Interieurarchitect	Hondentrimmer
Juridisch adviseur	Instrumentenmaker
Kunstenaar	Internetverkoop
Logopedist	Kaarsenmaker
Medisch specialist	Klompenmaker
Notaris	Koeriersdienst
Oefentherapeut Cesar/Mensendieck	Lijstenmaker
Organisatieadviseur	Loodgieter
Orthopedagoog	Meubelmaker
Psycholoog	Muziekinstrumentenmaker
Raadgevend adviseur	Nagelstudio/pedicure
Redacteur	Pottenbakker
Registeraccountant	Prothesenmaker
Stedenbouwkundige	Reisorganisatie (kleinschalig)
Tandarts	Reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's-Tv's/ horloges etc.)
Tandarts – specialist	Schoonheidsspecialist
(al dan niet beëdigd) tolk-vertaler	Traiteur
Tuin- en landschapsarchitect	Tv/radio reparateur
verloskundige	zadelmaker

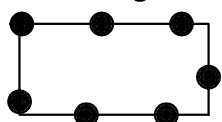
Bijlage 4

Verbeelding



Legenda

Besluitgebied

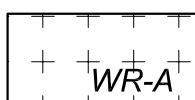


Besluitgebied

Besluitvlakken



Wonen

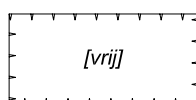


Waarde - Archeologie

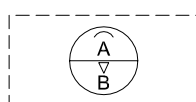
Besluitsubvlakken



bouwvlak



vrijstaand



maximale goot- en bouwhoogte (m)

Gemeente Peel en Maas

Projectbesluit "Bouw woning Molenberg te Baarlo"

Verbeelding



В Я О
Ruimte om in te leven

getekend: BH/DH	datum: 22-02-2010
project nr: 211x04017	wijz:
tek. nr: 211x04017 v01	laatste wijz:

schaal: 1:1000
formaat: A4
status: concept

Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl
I www.bro.nl